Deutscher Bundestag
8. Wahlperiode

Drucksache 8/3174

13. 09. 79

Sachgebiet 303

Gesetzentwurf

der Abgeordneten Erhard (Bad Schwalbach), Dr. Klein (Göttingen), Vogel (Ennepetal), Dr. Bötsch, Hartmann und der Fraktion der CDU/CSU

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung und Ergänzung beurkundungsrechtlicher Vorschriften

A. Problem

Durch die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zur notariellen Beurkundung von Grundstücksgeschäften ist erhebliche Rechtsunsicherheit entstanden. Zahlreiche Verträge, die Erwerber von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen mit Bauträgern abgeschlossen haben, sind nach dieser Rechtsprechung unwirksam, so daß die Käufer, die im Vertrauen auf die bisherige Rechtsprechung glaubten, Eigentum zu erwerben, erhebliche Verluste befürchten müssen.

B. Lösung

Der Entwurf sieht in Anlehnung an die neue Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Einbeziehung von Karten und Plänen in die Beurkundung vor und gibt hierfür eine praxisgerechte verfahrensrechtliche Regelung. Gleichzeitig wird das Beurkundungsverfahren erleichtert, vor allem in den Fällen der Verweisung auf behördlich genehmigte Karten, Pläne oder Zeichnungen oder auf öffentliche Urkunden. Darüber hinaus sollen jene Käufer, die im Vertrauen auf die bisherige Rechtsprechung Verträge abgeschlossen haben, durch eine Übergangsvorschrift geschützt werden.

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 5300 Bonn
Alleinvertrieb: Verlag Dr. Hans Heger, Postfach 20 08 21, Herderstraße 56, 5300 Bonn 2, Telefon (0 22 21) 36 35 51

C. Alternativen

Das Vertrauen auf die Ordnungsmäßigkeit der bisherigen Beurkundungspraxis könnte auch ohne die vorgesehene Ergänzung des § 9 des Beurkundungsgesetzes geschützt werden. Das Beurkundungsverfahren wäre dann allerdings wesentlich komplizierter und für die beteiligten Vertragsparteien mit höheren Kosten verbunden.

D. Kosten

Keine, mittelbare Ersparnis bei den Grundbuchämtern.

Entwurf eines Gesetzes zur Änderung und Ergänzung beurkundungsrechtlicher Vorschriften

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1
Änderungen des Beurkundungsgesetzes

Das Beurkundungsgesetz vom 28. August 1969 (BGBl. I S. 1513), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 2. Juli 1976 (BGBl. I S. 1749), wird wie folgt geändert:

1. § 9 Abs. 1 wird nach Satz 2 um folgenden Satz 3 ergänzt:

   „Wird in der Niederschrift auf behördlich genehmigte Karten, Pläne oder Zeichnungen oder auf öffentliche Urkunden verwiesen, so brauchen diese der Niederschrift nicht beigefügt zu werden."

2. § 13 Abs. 1 wird durch folgenden Satz 5 ergänzt:

   „Bei Karten, Plänen, Zeichnungen, Baubeschreibungen oder sonstigen Schriftstücken, die der Niederschrift als Anlage beigefügt sind (§ 9 Abs. 1 Satz 2), tritt an die Stelle der Verlesung die Durchsicht in Gegenwart des Notars; in der Niederschrift soll festgestellt werden, daß die Beteiligten diese Unterlagen durchgesehen haben."

Artikel 2
Übergangsvorschrift

(1) Erklärungen, die bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes öffentlich beurkundet worden sind, sind nicht deshalb als ungültig anzusehen, weil sie

1. auf Karten, Pläne, Zeichnungen oder Baubeschreibungen, die der Niederschrift nicht als Anlage beigefügt sind, oder
2. auf nicht unter denselben Beteiligten errichtete öffentliche Urkunden

Bezug nehmen.

(2) Rechtskräftige gerichtliche Entscheidungen bleiben unberührt.

Artikel 3
Berlin-Klausel

Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes auch im Land Berlin.

Artikel 4
Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am .... in Kraft

Bonn, den 13. September 1979

Erhard (Bad Schwalbach)
Dr. Klein (Göttingen)
Vogel (Ennepetal)
Dr. Bötsch
Hartmann
Dr. Kohl, Dr. Zimmermann und Fraktion

Begründung

I. Allgemeines

Nach der bisher fast allgemein vertretenen Rechtsauffassung, die auch der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zugrunde lag, konnten Karten, Pläne oder Zeichnungen nicht Gegenstand einer öffentlichen Beurkundung sein, weil es sich dabei nicht um verlesungsfähige Schriftstücke handelt. Trotzdem wurde es für zulässig erachtet, auf Karten, Pläne oder Zeichnungen in einer öffentlich beurkundeten Erklärung Bezug zu nehmen; dabei wurde es nicht für erforderlich gehalten, daß die Karten, Pläne oder Zeichnungen der Niederschrift als Anlage beigefügt wurden. Ferner wurde es für zulässig angesehen, auf andere öffentliche Urkunden Bezug zu nehmen, ohne daß diese der Niederschrift als Anlage beigefügt wurden.

Der Bundesgerichtshof hat in mehreren Urteilen aus neuester Zeit (Urteile vom 23. Februar, 6. April und 27. April 1979, NJW 1979, 1495, 1496, 1498) diese Rechtsansicht — teilweise in Abweichung von seiner früheren Rechtsprechung — für unrichtig erklärt und gefordert, daß Karten, Pläne oder Zeichnungen, auf die in den Erklärungen Bezug genommen wird und die für den Vertragsinhalt bestimmend sind, als Anlage der Niederschrift beigefügt werden. Ferner hat er die Bezugnahme auf andere öffentliche Urkunden jedenfalls dann für unzulässig erklärt, wenn diese Urkunden nicht unter denselben Beteiligten errichtet worden sind.

Infolge dieser Rechtsprechung sind zahlreiche Verträge zwischen Bauträgern und Käufern von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen als formunwirksam (§§ 313, 125 BGB) anzusehen und deshalb nichtig, soweit sie nicht durch Eintragung im Grundbuch geheilt sind. Da die Eintragung im Grundbuch aus verschiedenen Gründen oft erst erhebliche Zeit nach der Beurkundung möglich ist, sind von der Nichtigkeit zahlreiche Verträge betroffen. Ob und inwieweit die Rechtsprechung in diesen Fällen die Berufung auf den Formmangel als Rechtsmißbrauch beurteilen wird, läßt sich nicht absehen. Es ist deshalb erforderlich, das Vertrauen der Käufer auf die bisherige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs und die sich darin anschließende fast allgemeine Rechtsmeinung zu schützen. Andererseits ist es geboten, der jetzigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, die an sich dem Schutz der Vertragsparteien dienen soll, für die Zukunft in einer den Bedürfnissen der Praxis angemessenen und dem Zweck der Beurkundung entsprechenden Weise Rechnung zu tragen. Die vom Bundesgerichtshof gestellten Anforderungen dürfen im Ergebnis nicht zu einer unnötigen Erschwerung und Verteuerung des Beurkundungsverfahrens führen. Um dies zu vermeiden, soll das Beurkundungsgesetz dahin gehend ergänzt werden, daß behördlich genehmigte Karten, Pläne oder Zeichnungen oder öffentliche Urkunden der Niederschrift nicht beigefügt zu werden brauchen, wenn auf sie in der Niederschrift verwiesen ist. Außerdem ist es zweckmäßig, in den erforderlichen Verfahrensbestimmungen Erleichterungen bezüglich der Vorlesungspflicht insbesondere im Hinblick auf umfangreiche Baubeschreibungen vorzusehen, zumal bei Pfandrechten im § 14 des Beurkundungsgesetzes schon eine ähnliche Regelung besteht.

II. Zu den Einzelbestimmungen

Zu Artikel 1

1. Nach der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind Pläne, Zeichnungen oder Karten mögliche Bestandteile von Urkunden. Daran soll nichts geändert werden. Es soll aber sichergestellt werden, daß behördlich genehmigte Pläne, Zeichnungen oder Karten (wie sie zum Beispiel Bestandteil einer Baugenehmigung sind) oder öffentliche Urkunden der Niederschrift nicht beigefügt werden müssen. Aus Praktikabilitäts- und Kostengründen soll in diesen Fällen eine entsprechende Verweisung in der Urkunde genügen.

2. Die Vorschrift stellt zunächst klar, daß Karten, Pläne oder Zeichnungen der Niederschrift als Anlage nach § 9 Abs. 1 Satz 2 des Beurkundungsgesetzes beigefügt werden können, wie das der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs entspricht. Da derartige Unterlagen nicht verlesen werden können, muß an die Stelle der Verlesung die Durchsicht der Unterlagen durch die Beteiligten in Gegenwart des Notars treten. Dies soll auch für sonstige Schriftstücke wie vor allem für umfangreiche Baubeschreibungen gelten. Soweit der Bundesgerichtshof fordert, daß diese Unterlagen auch vom Notar mit den Beteiligten erörtert werden müssen, braucht dies bei § 13 nicht ausdrücklich vorgeschrieben zu werden, weil es sich bereits aus dem geltenden § 17 BeurkG ergibt.

   Die Feststellung, daß die Beteiligten die Unterlagen durchgesehen haben, wird in Anlehnung an § 13 Abs. 1 Satz 2 BeurkG nur von einer Sollvorschrift gefordert, damit nicht die gesamte Beurkundung nichtig ist, wenn lediglich diese Feststellung unterbleibt.

Zu Artikel 2

Die Übergangsvorschrift bestimmt, daß Erklärungen, die im Vertrauen auf die bisherige Rechtsprechung abgegeben worden sind, weiterhin als gültig anzusehen sind. Erfaßt sind die beiden Fallgruppen, in denen nach der neuen Rechtsprechung des Bundes-

gerichtshofs die Formnichtigkeit bisher abgeschlossener Verträge zu befürchten ist:

a) Bezugnahme auf Karten, Pläne, Zeichnungen oder Baubeschreibungen, die der Niederschrift nicht als Anlage beigefügt sind,

b) Bezugnahme auf öffentliche Urkunden, die nicht unter denselben Beteiligten errichtet sind.

Bis zum Inkrafttreten dieses Gesetzes beurkundete Erklärungen, die nach der neuen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs an derartigen Formmängeln leiden, sollen nicht allein deshalb als ungültig angesehen werden. Soweit allerdings Einzelfälle vor den Gerichten bereits rechtskräftig entschieden sind, muß es dabei sein Bewenden haben.

Da die Rechtslage zu diesen beiden Fallgruppen durch die neuere Rechtsprechung unklar geworden ist, ist es dem Gesetzgeber erlaubt, die Rechtslage insofern auch rückwirkend zu ändern.

Der Bundesgerichtshof hat bisher nicht die Bezugnahme auf solche öffentlichen Urkunden beanstandet, die unter denselben Beteiligten errichtet worden sind. Selbst wenn auch insoweit Bedenken bestünden, würde die Übergangsvorschrift auf diese Fälle jedenfalls analog anzuwenden sein, so daß eine ausdrückliche Regelung auch nicht vorsorglich getroffen werden muß.

Zu Artikel 3

Die Vorschrift enthält die übliche Berlin-Klausel.

Zu Artikel 4

Die Vorschrift enthält die Inkrafttretensbestimmung; das Gesetz sollte im Interesse der Käufer von Eigenheimen und Eigentumswohnungen so bald wie möglich in Kraft treten können.